

감정평가서

건명	이종승 소유물건(2025타경457)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	장250416-1006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

장평감정평가사사무소

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
장기영

감정평가액	일억육천일백구십사만사천원정(₩161,944,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이종승 (2025타경457)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.22	2025.04.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,306 이	토지 하	1,306 여	124,000 백	161,944,000
	합계					₩161,944,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 하청면 하청리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치, 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 '공시지가기준법'으로 평가액을 산정하되, 타 평가방식인 '거래사례비교법'에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.22.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2025.05.25
자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기타사항

본건 지상에 자생하는 죽목(대나무 등) 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격
에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

본건 토지는 임장결과 오래기간 동안 인접지와 명확한 지적경계 분리없이 관행적으로 토
지를 점유, 사용함에 따라 경계측량이 필요할 수 있으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’ 이란 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	하청면 하청리 433	1,306.0	전	전 (주택)	계획관리	맹지	부정형 완경사	72,300	-

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정함.

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하청면 하청리 143	415.0	전	전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	74,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구 자가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(거제시)

용 도 지 역	자가변동률(%)	계산식
경상남도 거제시 (25.01.01~25.04.22) (계획관리)	-0.053% (0.99947)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.034 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.010 $(1 - 0.00034) * (1 - 0.00010 * 53/28)$ ≒ 0.99947

※ 2025년 03월 이후의 자가변동율은 미고시되어 직전월 자가변동율을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지						
1	A	0.94	0.92	0.84	1.00	1.00	0.726
	결정의견						
	비교표준지에 비해 접근조건(인근 취락지구와의 접근성), 자연조건(일조, 토양, 토질 관개, 배수 등), 획지조건(면적, 경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.

9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

평가전례(거래사례)로 비준한 기준시점 비교표준지 가격
그 밖의 요인 보정치 = _____
기준시점 비교표준지 가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 인근지역 내 평가전례

【 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	하청면 하청리 433	1,306.00	전	계획관리	120,000	2020.08.03	경매
㉡	하청면 하청리 430	1,236.00	전	계획관리	138,000	2024.07.12	경매
㉢	하청면 하청리 427	152.00	답	계획관리	155,000	2024.07.12	경매

(2) 인근지역 내 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	하청면 하청리 439	496.00	전	계획관리	181,451	90,000,000	2020.05.04
②	하청면 하청리 249	1,127.00	전	계획관리	135,758	153,000,000	2021.10.06
③	하청면 하청리 369-3	1,051.00	전	계획관리	161,418	169,651,000	2023.12.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

비교 사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 상기 사례 중 비교적 최근의 평가사례이며, 인근사례인 **평가전례⑤ [표준지A]**, 선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치

표준지 A	평가전례 ⑤
-------	--------

구 분	평가전례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	138,000	1.00137	1.00	1.236	170,802	2.300
표준지 가격	74,300	0.99947	-	-	74,261	

주1) 시점수정 (2024.07.12. ~ 2025.04.22.) : 거제시 계획관리지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인의 비교 : 평가전례는 표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.05	1.07	1.10	1.00	1.00	1.236

결정의견

사례 대비시 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 자연조건(일조, 토양, 토질 관계, 배수 등), 획지조건(면적, 경사, 형상 등)에서 우세함.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치는 '7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액'과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인 비 교	그 밖의 요인 보 정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	74,300	0.99947	1.00	0.726	2.30	124,000	124,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액

‘거래사례비교법’이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사 물건 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	하청면 하청리 439	496.00	전	계획관리	181,451	90,000,000	2020.05.04
②	하청면 하청리 249	1,127.00	전	계획관리	135,758	153,000,000	2021.10.06
③	하청면 하청리 369-3	1,051.00	전	계획관리	161,418	169,651,000	2023.12.15

2) 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 중 인근거래사례인 기호②[본건]을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 거래사례가 소재하는 시·군·구 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
②	2021.10.06 ~ 2025.04.22	1.04711	거제시 계획관리지역

※ 2025년 03월 이후의 자가변동률은 미고시되어 직전월 자가변동률을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
1	㉔	1.00	0.95	0.95	0.98	1.00	0.884
	결정의견						
	거래사례에 비해 자연조건(일조, 토양, 토질 관개, 배수 등), 획지조건(면적, 경사, 형상 등) 및 행정적조건(사례는 자연취락지구)에서 열세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	135,758	1.000	1.04711	1.00	0.884	125,664	126,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준가액			비준가액		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1	124,000	1,306	161,944,000	126,000	1,306	164,556,000

2. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었으며 '공시지가기준법에 의한 시산가액'은 '거래사례비교법에 의한 시산가액'으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되는 바 '공시지가기준법에 의한 시산가액'을 기준으로 토지가액을 결정함.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 금액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 : '토지감정평가명세표'참조.

【 이 하 여 백 】

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 거제시 하청면 하청리	433	전	계획관리지역	1,306	1,306	124,000	161,944,000	
합 계								₩161,944,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 하청면 하청리 소재 '하청초등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 면소재지 주변의 농경지, 일반주택, 임야 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

관내 일반적 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 남서측 하향의 완경사지이고, 토질은 보통시되며, 지상에 죽목이 자생하는 휴경 농지임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서, 인접지를 통하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

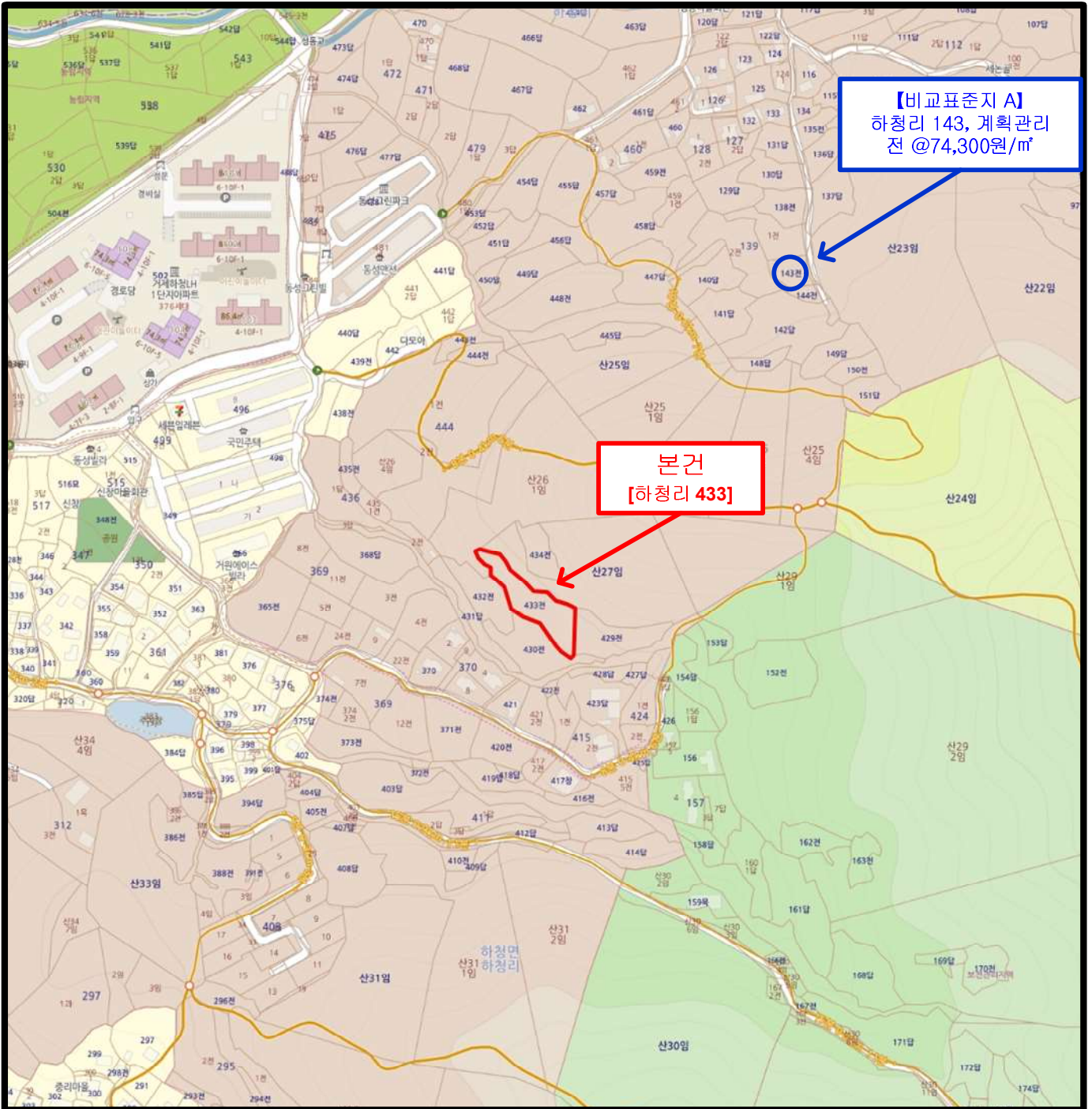
1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 별지 "감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

상 세 위 치 도

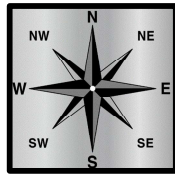


소재지	경상남도 거제시 하청면 하청리 433
-----	----------------------

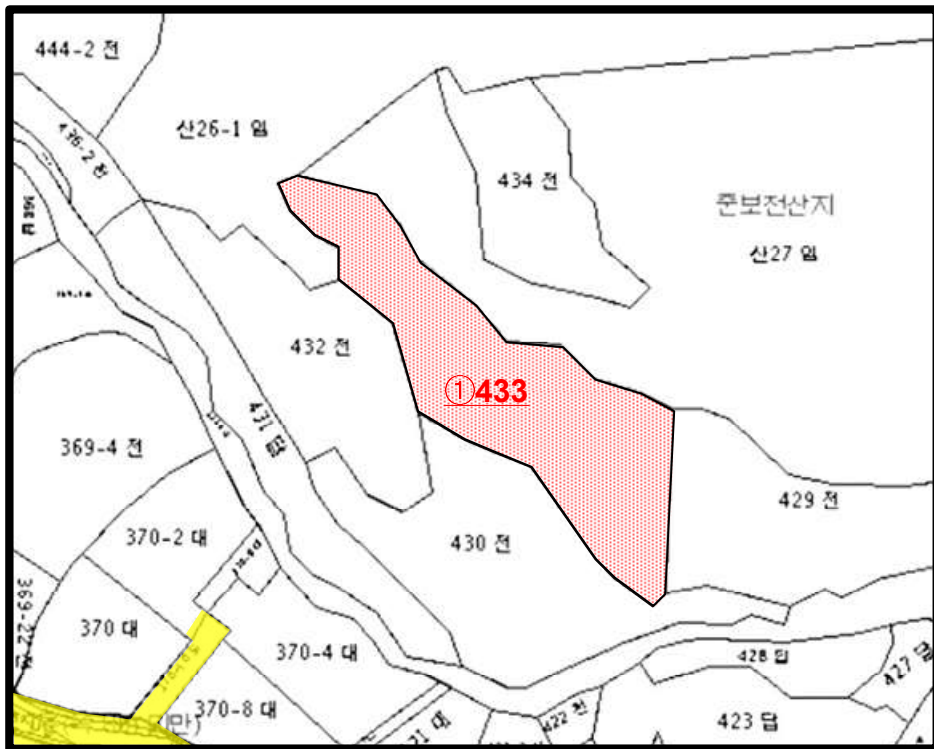


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

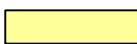


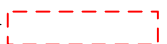



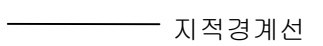
지적 및 건물개황도



S : 1 / 1200



본건 : 경상남도 거제시 하청면 하청리 433

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가건물3층이상 |  제시외건물 |
|  평가대상토지 |  평가건물2층 |  도로저촉선 |  지적경계선 |

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



1. ()



2 ()



3 ()